

香港法律改革委員會

境外未建成住宅物業

售樓說明

售樓說明小組委員會

諮詢文件

1996 年9月

本諮詢文件是由法律改革委員會屬下的售樓說明小組委員會擬備，但不代表該小組委員會或法律改革委員會的最終意見，而只希望公眾人士詳閱後給予意見及批評。

售樓說明小組委員會歡迎各界就諮詢文件的建議提交書面意見，並於1996年11月18日或之前逕交小組委員會。

郵寄地址為：

香港灣仔
告士打道39號
夏慤大廈20樓
法律改革委員會
售樓說明小組委員會秘書

法律改革委員會或小組委員會在日後與其他人士討論或發表報告書時，若可以提述及引用各界就本諮詢文件所提交的意見，將會有所幫助。而任何人士如要求將其所有或部分意見保密，法律改革委員會和小組委員會均樂於尊重，但有關人士如沒有提出保密要求，便會假設無需將其意見保密。

香港法律改革委員會

境外未建成住宅物業的售樓說明 諮詢文件

目錄

章數

導言及概覽

背景
研究範圍
小組委員會的成員
會議
有關售賣境外物業的投訴
對電視及電台播放境外物業廣告的現行管制
電視及電台業務守則之廣告標準的缺點
售樓書及報章廣告內容缺乏管制
對售樓資料管制不足
研討範圍
諮詢文件

第 1 章 通則

管制境外物業售樓說明所遇到的困難
對本地地產代理之管制
政府就規管地產代理成立的工作小組
地產代理就提供基本售樓資料所負的責任
我們就地產代理負責提供基本售樓資料提出的建議
集中看境外物業的本地廣告及宣傳
一切買賣均須由在香港領有牌照的地產代理處理
措詞不明確
我們就規管售樓說明及廣告的通則提出的建議
售樓書之提供
我們就售樓書之提供提出的建議

第 2 章 物業完成日期及可供入伙日期

樓盤延期建成或發展計劃完全失敗

樓盤延期建成或發展計劃失敗的原因

推延完成日期

確保樓盤工程如期進行及防止發展計劃失敗的措施

可供入伙日期

我們就物業完成日期及可供入伙日期提出的建議

第 3 章 樓宇裝置和裝飾

導 言

有關樓宇的裝置和裝飾的說明的問題

合理程度地披露資料已經足夠

模擬單位

我們就樓宇裝置和裝飾提出的建議

第 4 章 公用設施

導言

沒有水電供應的物業

售樓書內欠缺對設施供應的說明

接駁服務的費用

我們就公用設施提出的建議

第 5 章 物業的地點及交通設施

物業的地點及交通設施的重要性

對物業地點的誤導性說明

對交通設施的誤導性說明

售樓書應提供的資料

繪圖說明

停車場及泊車位

我們就物業的地點、交通設施及繪圖說明方面提出的
建議

第 6 章 贈品及優惠

給予買家的贈品及優惠
只要正確說明有關贈品及優惠的資料便可
我們就贈品及優惠提出的建議

第 7 章 財務安排

按揭服務之提供
買家存有的錯誤想法
將安排按揭服務的費用轉嫁給買家
我們就財務安排提出的建議

第 8 章 樓價

樓價的誤導指示
必須提供樓價的全部資料
冷靜期
我們就樓價提出的建議

第 9 章 出售物業予外國人的限制

出售物業予非當地居民或外國人的限制
業權的限制
有關限制業權的說明所存有的問題
地契年期及按揭安排的限制
我們就出售物業予外國人的限制提出的建議

第 10 章 雜項資料

交易費
我們就交易費提出的建議
取得單位管有權時要繳交的附加費用
我們就附加費用提出的建議
繳付稅項的法律責任
我們就繳付稅項的法律責任提出的建議
所徵稅項
外匯管制

我們就所徵稅項及外匯管制提出的建議
印刷售樓書的日期
我們就印刷售樓書的日期提出的建議
實用面積
我們就實用面積提出的建議
政府當局所收取的費用
我們就政府當局所收取的費用提出的建議
物業的地契年期
我們就物業的地契年期提出的建議
進出物業及通行權
我們就進出物業及通行權提出的建議

第 11 章 落實建議的方法

落實方法
自我監管
藉行政措施管理
立例管制
刑罰
民事補救辦法
執法機關
我們就落實方法提出的建議

第 12 章 建議摘要

建議摘要
通則
物業完成日期及可供入伙日期
樓宇裝置和裝飾
公用設施
物業的地點及交通設施
贈品及優惠
財務安排
樓價
出售物業予外國人的限制
雜項資料
落實建議的方法

附件1

境外物業售樓書內樓宇裝置和裝飾的一覽表樣本

導言及概覽

背景

1. 近年，有很多境外未建成住宅物業（俗稱“住宅樓花”）在香港出售或在廣告中出現。這裏所指的境外物業包括那些位於澳洲、加拿大、新西蘭、澳門、馬來西亞、中華人民共和國（下稱“中國”）、新加坡、英國、美國、台灣和泰國的物業。
2. 在香港出售的境外物業數量很多，所涉及的交易金額龐大。中國是境外物業的重要來源。例如，1995年12月的一個月內，已有1,111個中國單位在本港出售，所涉及金額超逾港幣10億700萬元。¹
3. 香港市民對購買境外住宅樓花的興趣日增，而這現象有若干個原因。首先，那些打算移民的港人通常會在定居海外前預先購買外國當地的樓花。
4. 購買境外物業亦可作投資或有時投機的用途。這尤其適用於中國物業。現今，小投資者要籌集足夠資金去投資於本地物業市場是有困難的，因為本地物業價格相對地高昂，而中國物業卻提供另項投資選擇。中國物業價格範圍徘徊於港幣10萬元至港幣50萬元，而多數在港幣30萬元的領域。
5. 有些謹慎的本地投資者會購買境外物業用以分散他們的投資。為了避免孤注一擲地投資於本地物業市場，謹慎的投資者自然會向境外市場尋求投資機會。
6. 買家有時購買境外物業是為了退休之用。一些本港老人會購買位於他們中國家鄉的物業以作退休後之用。他們會將其在港的物業出售，並將售樓款項部份用作退休後生活費及部分用作購買通常較本港物業便宜的中國物業。

¹ 一九九五年十二月二十九日星島日報。

7. 考慮離開香港的外籍人士或會在適當的時候購買在本港出售的境外物業。甚至那些沒打算立即回國的外籍人士也許會購買境外物業作投資用途，因為他們對家鄉的物業市場的認識較本港市場為深入。

8. 雖然境外物業對一般香港買家有日益增長的重要性，準買家有時會得到不準確，不充足或甚至有誤導性的售樓資料。這問題尤以售賣境外住宅樓花的情況最為嚴重。買家在購買單位時並無機會看到現成樓宇單位。此外，因為建築地盤位於香港境外，很少買家會負擔得起時間及費用去監察其建築進度。

9. 推售樓花的資料不足或有誤導成分，這問題的成因有多方面。多數售樓說明書（簡稱“售樓書”）及廣告均沒有顯示明確的樓宇落成入住日期。買家因此未能知道他們何時能夠遷入物業居住。所以，未能如期完成建築工程乃是多個問題中最嚴重的一個。很少售樓廣告及售樓書提到針對外國買家及境外人士而施加的售樓限制。就曾有個別例子，所售給本港居民的中國物業實際上只能合法地售予在中國大陸境內的居民。

10. 有些境外物業廣告載有送禮物或其他優惠的虛假承諾。在許多例子中，實際獲取禮物是附有先決條件的，而該等條件並沒有在售樓書內說明。而在另外一些例子中，廣告利用了含糊的措詞來表達禮物用以誤導買家。為了增強買家對樓盤的信心，有些廣告及售樓書註明有香港或海外的銀行為樓盤提供按揭服務。但是，有例子是該等聲稱的按揭服務沒有實現。大多數售樓書沒有說明公用設施例如水、電和煤氣的供應。很多香港買家會認為這些基本設施之提供是理所當然。曾有個別境外樓盤在交樓給買家時還沒有水電供應。

11. 上述祇是境外住宅樓花買家所遇到種種問題的一部分。鑑於在本港出售的該等物業數量龐大及其交易涉及的金額亦很鉅大，我們認為買家應獲得充足及準確的售樓資料，從而得到更佳保障，儘管這會加重發展商、地產代理和最終買家的成本及對他們引致不便。

研究範圍

12. 法律改革委員會於1992年6月，由當時的署理律政司及署理首席大法官授命研究以下事項：

“當局就售樓資料或說明內容不足或有誤導成分制定法律保障有意購買和已購買未落成住宅物業（俗稱住宅樓花）的人士，這些法律需否更改？如需要的話，又應如何更改？”

13. 1992年11月，法律改革委員會委任了一個由羅德立教授擔任主席的小組委員會，以研究上述事項及向法律改革委員會作出改革建議。小組委員會於1994年9月完成其首部分，即有關本港住宅樓花的研究，並將他們的建議提交法律改革委員會。

14. 法律改革委員會大體上接納了小組委員會的建議，並以其為基礎於1995年4月發表法律改革委員會對本地住宅樓花售樓說明進行研究之報告書，名為「香港法律改革委員會售樓說明研究報告書（論題三十二）」。

15. 今次的報告書涉及我們研究範圍的第二部分，即境外住宅樓花售樓說明。

小組委員會的成員

16. 1995年4月24日，小組委員會開始進行研究的第二部分，有關在本港出售或刊登廣告的境外住宅樓花（包括中國物業）的售樓說明。

17. 小組委員會的成員（就研究範圍第二部分）為：

羅德立教授 （主席）	香港城市大學比較法律學講座教授 律師
寶禮先生	地政總署首席律師
余若薇御用大律師	大律師
李景勳先生	李景勳、雷煥庭建築師事務所首席合夥人
廖勝昌先生 （任期由1995年1月27日起）	恆昌測量行董事經理 測量師

司空北驥先生 香港大學法律學院講師
律師

蕭偉全先生 布政司署房屋科
(任期由1993年11月19日起) 首席助理房屋司

黃英豪先生 黃乾亨黃英豪律師事務所
(任期由1995年1月27日起) 主要合夥人

王桂蟠先生 消費者委員會投訴及諮詢組主任
(任期由1995年1月27日起)

鄔滿海先生 房屋署高級助理署長

18. 小組委員會秘書由高級檢察官梁滿強先生出任。

會議

19. 小組委員會於1995年4月24日展開其研究範圍第二部分，直至1996年5月28日為止，共召開了20次會議。

有關售賣境外物業的投訴

20. 有關不充足及誤導性售樓資料的問題，可由境外物業的投訴個案增加反映出來。根據消費者委員會（下稱「消委會」）提供給我們的統計數字，1990年1月至1995年12月期間，共有891個樓盤遭到投訴，而大部分是關於售賣中國物業的。以下是投訴數字的分類：

有關售賣境外物業的投訴

	<u>1990</u>	<u>1991</u>	<u>1992</u>	<u>1993</u>	<u>1994</u>	<u>1995</u>
1. 針對賣方所提供資料的爭論，例如：尺寸、材料、按揭	6	3	15	17	23	25

2. 有關物業轉易的爭論，例如：買賣合約條款、發展商收取的雜項費用	2	1	3	3	6	21
3. 有關履行買賣合約的爭論，例如：延誤竣工	1	0	2	66	238	334
4. 有關樓宇裝飾質量及缺點的爭論	1	0	1	2	4	12
5. 針對律師有關物業轉易的投訴	0	0	1	4	8	12
6. 針對物業管理的投訴	0	0	2	1	12	15
7. 雜項	2	1	5	10	15	17
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	12	5	29	103	306	436

21. 消委會曾於1994年中對在本港報章刊登廣告的153個境外樓盤進行調查。該調查揭示，很多廣告其實有誤導成分或缺充足資料。該項調查結果刊登於1995年3月15日由消委會出版的「選擇」期刊第221期中（下稱「選擇期刊」），有關結果為這報告書提供了有用的背景資料。

對電視及電台播放境外物業廣告的現行管制

22. 境外物業廣告以往是遭禁止在電視及電台播放的。但是，廣播事務管理局已決定由1993年4月1日起撤銷該項禁令。當該項禁令撤銷時，當局同時引進兩個有關這些廣告的業務守則。該兩個守則就是電視業務守則之廣告標準(Television Code of Practice on Advertising Standards)和電台業務守則之廣告標準(Radio Code of Practice on Advertising Standards)（下稱為“兩項業務守則”）。

23. 上述兩個內容相同的業務守則規定：

“凡向本港居民出售任何樓宇或建議樓宇的住室、店鋪、辦公室或其他使用單位，又或任何土地或其部份或土地擁有權或權益，而有關土地樓宇不在本港者，均不能代為播映廣告，除非有關發展商或賣家能出示下列文件：—

- (i) 由有關物業或土地所處國家內已註冊及獲認可的事務／訟務律師行所簽發的信件，以確認：—
 - (1) 發展商或賣家已適當地遵守當地政府所訂下有關廣告中物業或土地發展和銷售的所有規定；
 - (2) 發展商或賣家已向當地政府取得所需的批准（倘當地法律有此規定），可將物業或土地賣給非當地居民；
 - (3) 未來的買家可獲當地或其他地方的持牌財務機構提供樓宇貸款；及
- (ii) 由香港律師行簽發的信件，確認按其所知所信，簽發上述(i)所述確認書的當地事務／訟務律師行，已在有關物業或土地所處國家註冊，可在該司法管轄區內提供法律意見。”

24. 換句話說，由1993年4月1日起，如有關售賣境外物業的廣告要在電視及電台中播放，電視及電台的持牌人必須要求刊登廣告者履行上述守則之規定。

電視及電台之廣告業務守則標準的缺點

25. 我們認為基於幾個理由，該兩項業務守則不能為準買家提供充分保障。首先，整個管理系統有賴將查證境外物業可靠性的責任全放在一個不受本港監管的外國律師身上。本港律師的參予只限於確認外國律師已在該海

外國家註冊。外國律師已註冊並不能代表他們一定會提供準確的法律意見。本港律師不能夠核實外國律師所提供的意見。

26. 該兩項業務守則並沒有要求登廣告者在電視或電台廣告中指出外國律師只查證了守則所規定的三點事項。準買家可能得到錯誤的印象，以為在電視或電台廣告中所提到的東西都已經查證。多個近期的電視或電台境外物業廣告便載有很多吹噓宣傳，而有關資料是不受該兩項守則所規管的。

27. 儘管外國政府所訂有關物業發展及出售的規定已獲遵守，也不足以保障買家。外國或許沒有法定規條要求發展商透露重要的售樓資料，例如樓宇的實用面積、裝置和裝飾、交吉日期和交通設施。因此，能夠為樓宇提供按揭並不等於對樓盤的可靠性提供絕對保證。舉例說，按揭可能是由發展商自己的附屬公司提供，而不會對發展商的可靠性提出疑問。

28. 最後，電視及電台的持牌人無須為物業廣告中的虛假聲明負上責任。根據《保障投資者條例》（第335章）第3(1)條，任何人如用欺詐性或罔顧後果的失實陳述吸引他人參與有關證券以外財產的“投資安排”，乃為犯法行為。持牌人除非對廣告內的失實陳述實際知情，否則不會觸犯第3(1)條的罪行，事實上，持牌人是鮮有知情的。同樣道理亦適用於負責在香港銷售境外樓盤的地產代理。另一方面，發展商（多數為境外物業公司）卻未必受香港法律管制。

售樓書及報章廣告內容缺乏管制

29. 現時境外物業售樓書的內容，以及報章、傳單或宣傳小冊中有關的廣告內容，均不受任何法定或行政規定所管制。上述兩個守則只適用於電視及電台的廣告。因此，報章上的境外物業廣告常會充滿吹噓宣傳及有誤導性的售樓資料。在一些例子中，報章上境外物業廣告裏的美麗平房照片，其實並非已建成的物業，而只是另外一處樓盤所建平房的照片。

對售樓資料管制不足

30. 總而言之，現時境外物業售樓資料所受的管制並不足夠。因此，我們認為境外住宅樓花的廣告及售樓資料應受到監管，而我們亦在這份文件內作出有關建議。

研討範圍

31. 我們在這份文件中的研究範圍只限於對境外住宅樓花售樓說明的管制。也就是說，所有在香港邊界以外的住宅樓花都屬於討論範圍。

32. 要留意的是，本文件的建議只針對境外住宅樓花。

諮詢文件

33. 這是一份諮詢文件，內載有小組委員會的中期報告書，並提出小組委員會的中期建議。

34. 發表這份諮詢文件的目的是邀請地產發展商、地產代理、律師、市民大眾及其他有關人士發表意見，評論這份文件所提出的事項及其作出的中期建議。小組委員會參考諮詢所得意見後，將會向法律改革委員會提交最後報告書。

第1章

通則

管制境外物業售樓說明所遇到的困難

境外發展商

1.1 境外物業的發展商大多是外國公司，無須遵守香港法例。任何香港法例均不大可能對境外發展商具約束力。此外，有關方面很難（甚至無可能）對違反新訂法例的境外發展商施加刑罰。

在香港流通的外國報章或雜誌上刊登的廣告

1.2 境外物業的廣告，通常刊登在香港流通的外國報章或雜誌，有關方面難以管制這些廣告的內容。

帶領參觀外國建築地盤

1.3 本地的地產代理有時會為準買家籌辦有導遊的參觀團，參觀外國的建築地盤。地盤有時會提供模擬單位。由於中國在地理上接近香港，便常有上述的有導遊參觀團前往參觀國內的物業。香港當局是難以管制外國建築地盤所提供售樓資料的質素。

對本地地產代理之管制

1.4 很多在香港發售的境外住宅樓花，是由本地地產代理負責，他們是境外發展商及本地買家的中間人。很多本地地產代理僅是擔任售樓經紀，不過，有些亦參與有關境外樓盤的發展。後者在該等樓盤計劃中通常擁有少數股東權益，其角色是售樓經紀兼共同發展商。

1.5 本地地產代理通常是負責安排在香港舉行的售樓展銷會。很多時，本地地產代理會根據境外發展商所提供的資料，編製售樓說明書（簡稱

“售樓書”）。由於發展商很少設有駐港辦事處，本地地產代理經常是買家獲取境外樓盤資料的唯一來源。

政府就規管地產代理成立的工作小組

1.6 因此在研究境外物業的售樓說明時，亦必須考慮規管在香港的地產代理。政府已着手規管地產代理，1993年11月，政府成立了「監察地產代理工作小組」（“該工作小組”），研究有否需要設立一個規管香港地產代理的制度。由於該工作小組的建議，政府於1995年11月17日向立法局提交《地產代理條例草案》。該條例草案的目的，是就地產代理監管局的成立、地產代理的發牌及規管等事宜而立法。根據該條例草案，擬設的地產代理監管局獲授權力規管領有牌照的地產代理的廣告，以確保其準確及有遵從客戶的指示。該條例草案下的規例，對處理本地及境外物業的地產代理均適用。該《1995年地產代理條例草案》在擬備本文件時尚未通過為法例，然而，我們在制定建議時，已考慮該條例草案（其原來形式）所載建議的影響。

地產代理就提供基本售樓資料所負的責任

1.7 由於領有牌照的地產代理將來會受法例規管，我們認為他們是受託替準買家提供基本售樓資料的理想人選。讓領有牌照的地產代理首要地負責提供售樓資料，可克服在規管境外物業的售樓說明時所牽涉的很多執行問題，因為所有負責境外物業的地產代理均是駐守香港，又或根據《1995年地產代理條例草案》所訂，必須在香港領牌。

1.8 此外，由於地產代理通常是買家獲取境外樓盤資料的唯一來源，我們認為期望地產代理確保所提供予準買家的售樓資料屬準確，並非不合理。

我們就地產代理負責提供基本售樓資料提出的建議

1.9 我們建議任何在香港推售境外住宅樓花的持牌地產代理，必須在售樓書及價目表中，為準買家提供一些基本售樓資料。

集中看境外物業的本地廣告及宣傳

1.10 我們認為嘗試規管境外物業的一切宣傳售樓方式，是不切實際的。例如，並無可能管制一份並非在香港印刷或製作的國際流通報章、雜誌、報刊或期刊所載的境外物業廣告。我們打算集中規管在香港完成或製作或刊登的售樓書及廣告。

1.11 政府在管制海外獎券活動的廣告時，亦採用類似的方法。根據香港法例第148章《賭博條例》第12條，除非有關的廣告是刊登在“並非在香港印刷或製作的國際流通報章、雜誌、報刊或期刊內”，否則，在香港就海外獎券活動作廣告宣傳，即屬犯罪。

1.12 然而，這方法並非完全地令人滿意。人們仍可看到進口香港的國際刊物所刊登的廣告。但我們得接受，沒有可能控制並非在香港發行的進口資料的內容。此外，香港法例一般並無治外法權的效力，即是說，香港法例對於在本地以外地方所作的作為，並無約束力。

一切買賣均須由在香港領有牌照的地產代理處理

1.13 我們建議在香港的一切境外住宅樓花的買賣，均須由領有牌照的地產代理處理。因此，我們建議所有境外住宅樓花的廣告，均須提述一名在香港領有牌照的地產代理。

1.14 此建議的好處，是給予買家因不準確或誤導的售樓說明而致損失時，有要求補償的途徑。由於根據《1995年地產代理條例草案》，地產代理將受建議的法例規管，因此買家可向領有牌照的代理要求補償。強制要求一切買賣須由在香港領有牌照的地產代理處理，可鼓勵他們為買家提供充分及準確的售樓資料。換句話說，根據我們的建議，在香港領有牌照的地產代理將會壟斷境外住宅樓花的買賣，作為向買家提供充分及準確的售樓說明的交換條件。

1.15 我們已小心確保我們的建議沒有違反香港就公平貿易承擔的國際責任。我們的建議適用於境外住宅樓花的所有賣方，而不論他們是來自香港或海外。因此，香港及境外的賣方均須採用香港地產代理的服務。正因本地及海外的賣方同受到一樣的限制，便不會違反香港有關公平貿易的國際責任。

1.16 我們並不打算將建議的限制，應用於出售單一住宅的獨立個別人士。規定獨立個別人士每次出售單一住宅均須經由香港的地產代理，是過於麻煩了。無論如何，我們不想過分地規管個別人士的經濟活動。

措詞不明確

1.17 有時候，售樓書或廣告會用不明確的措詞，誤導買家。我們因此認為，售樓書或廣告所用詞語如有不明確的地方，須以對買家有利的方式詮釋。

我們就規管售樓說明及廣告的通則提出的建議

1.18 我們建議任何境外住宅樓花的賣方，均須僱用在香港領有牌照的地產代理。然而，這規定不適用於出售單一住宅的情況。

1.19 我們建議香港的傳媒（包括電視台、電台及印刷媒體）不得發行出售境外住宅樓花的廣告，除非該廣告有提述在香港領有牌照的地產代理及其牌照號碼。不過，此段所述的規定，不適用於出售單一住宅的廣告，以及並非在香港出售的境外物業的廣告。

1.20 “出售”(Sale)須包括轉讓賣方權益的一切交易，以及《印花稅(修訂)條例》(1992年第8號條例)就該詞語所界定的涵義。

1.21 我們建議對於廣告以及所有售樓書（不屬廣告組成部分）所載的一切虛假或誤導的資料，須由廣告中所提述的地產代理負上責任。

1.22 我們建議任何廣告或售樓書所用的詞語如有不明確的地方，須以對買家有利的方式詮釋。

1.23 我們建議任何廣告或售樓書內若有虛假或誤導的資料，便屬違反建議中的法例（第11章有提述）。

售樓書之提供

1.24 在報章、電台及電視台的典型廣告，是很難為準買家提供全面及完整的售樓資料。把所有必需的售樓資料，擠進僅維持數分鐘甚至是數秒鐘

的電台或電視廣告，是沒有可能的；同樣地，將所有必需的資料刊載於一般大小的報章廣告，也是很困難的。

1.25 我們因此認為須向買家提供售樓書。售樓書可盡量載列買家所需的售樓資料。我們亦認為領有牌照的地產代理有責任提供售樓書，這是與我們的通則一致的，即領有牌照的地產代理有提供售樓資料的首要責任。

1.26 我們認為售樓書須有中文版本，這可確保香港一般階層的人可以明白。如售樓書的中文版本與任何其他版本在意義上有分歧，我們認為買家可選擇對其適用的版本或其中的部分。

1.27 須盡早提供售樓書，以便對準買家有用。我們認為，在物業首次宣傳發售時，便須提供售樓書。此外，依我們的意見，只有在售樓書備妥可供準買家索閱時，才可邀請他們購買物業。

我們就售樓書之提供提出的建議

1.28 我們建議須向準買家提供最新的售樓書。而提供售樓書須是領有牌照的地產代理的責任。倘發展商不編製售樓書，則領有牌照的地產代理有責任去擬備。

1.29 我們建議售樓書須有中文版本。如售樓書的中文版本與任何其他版本在意義上有分歧，買家可選擇對其適用的版本或其中的部分。

1.30 我們建議在物業首次宣傳發售時，便須提供售樓書。此外，只有在售樓書備妥可供準買家索閱時，才可邀請他們購買物業。

第2章

物業完成日期及可供入伙日期

樓盤延期建成或發展計劃完全失敗

2.1 境外樓花的買家經常提出的投訴，是樓盤延期建成，或更壞的是發展計劃完全失敗。

2.2 現時本地有一詞語稱為“爛尾”物業，字面意義是“折斷了的尾巴”。這詞語指那些由於各種原因而未能完成興建的樓盤。樓盤的“尾巴”已經折斷，買家永遠不能見到該物業建成。

樓盤延期建成或發展計劃失敗的原因

2.3 九十年代初期由於物業市場蓬勃，商人急於套現，一些中國樓盤在未有進行徹底的地盤勘測研究前，便開始動工；有些物業更在不適合豎建房屋或多層樓宇的地點，例如泥土太軟或有大量地下水的土地上建造。因此，須進行更多額外的建造工程去鞏固建築地盤的地基，以致成本增加及樓盤延期建成。

2.4 一些境外樓盤計劃失敗，通常是由於發展商嘗試以預售樓宇的收益，為有關的發展提供資金。當預售的情況未如理想，發展商便沒有足夠的資金繼續進行樓盤，而有關的計劃得完全停止。

推延完成日期

2.5 很多境外物業的買賣合約載有條款，准許在指定的情況下推延完成日期。例如有一些境外物業的合約規定，倘是基於“有關方面”核證的“特別原因”，發展商可將樓盤延期而無須給予買家補償。上述的特別原因大多是以發展商的利益為依據，包括：

- (1) 存在特別困難及重要的技術問題，而沒有即時的解決方法；

- (2) 基於技術原因而須修訂建築圖則；
- (3) 當局在核准有關的文件時有延誤；
- (4) 本地的有關方面在核准物業發展的設備時有延誤；
- (5) 國家規劃或國家功能部門的執行命令有改變；
- (6) 承建商造成的延誤；
- (7) 賣方控制範圍以外的其他事宜。

2.6 我們認為買家應有權利事先從售樓書中知道，根據甚麼理由可推延樓盤的建成日期。

確保樓盤工程如期進行及防止發展計劃失敗的措施

2.7 我們認為沒有任何措施可真正地確保一項樓盤能如期施工，因為有很多影響建築工程進展的因素，可能是發展商不能控制的。

2.8 我們認為買家需要的是一些財務措施，在樓盤延期建成或發展計劃失敗時，可保障他們所付的按金及分期繳款。因此，我們已檢討各項辦法，包括按金及分期繳款的保管、信託戶口、保險及由發展商提供銀行保證書。

2.9 就境外物業而言，我們並不認為保管樓款按金及分期繳付的款項是可行的解決辦法。為向買家提供真正的保障，確保能根據實際的建築進度而向發展商發放款項是重要的。倘所保管的資金存放於境外，便難以實際控制將款項發放予發展商的進度。必須委任本地律師為按金及分期繳款保管人，以便將資金存放在香港。然而，本地律師很難確保由境外建築師簽發的付款證明書均屬妥當，而要本地律師不斷地監察境外樓盤計劃的進展（大多需要3或4年時間），則是過於麻煩了。委任地產代理為按金及分期繳款保管人的方案，亦涉及類似的爭議。此外，依據《1995年地產代理條例草案》擬制訂的政策，買家的金錢在延工期間不應由地產代理保管。有關按金及分

期繳款的保管問題之爭議，亦適用於信託戶口，而實際上，按金及分期繳款的保管是信託戶口的一種。

2.10 我們認為保險是可採用的另一方案。不過，物業交易所牽涉的價值是龐大的，須由資金雄厚的承保人受保。鑑於前一段所述的理由，保險費可以很高。無論如何，要確保境外樓盤能順利建成，相信沒有太多香港承保人肯承擔這風險。

2.11 依我們的意見，由發展商提供銀行保證書似乎是較為可取的方案。然而，境外物業發展並不能在香港控制，我們不預期有太多的本地銀行會熱衷於提供保證書去承擔風險。我們認為在樓盤延期建成或發展計劃失敗時，保證書須能應付買家的索償，因此，保證書的總額須包括買家所付的所有按金及分期繳付的款項，以及按合理利率計算的利息。

2.12 雖然上述各項方案均有其本身的缺點，我們認為應選擇其中一項或多項，以應付在延期交樓或樓盤計劃失敗時買家所提出的索償。然而，我們的研究範圍並不包括建議某項特定方案。

2.13 我們認為政府應進行研究，鑑辨合適的財務措施(包括按金及分期繳款的保管、信託戶口、保險、由發展商提供銀行保證書)，以便在樓盤延期建成或發展計劃失敗時，可保障買家所付的所有按金及分期繳付的款項。

2.14 我們認為售樓書須註明在樓盤延期建成或發展計劃失敗時，是否有任何機制可保障買家所付的所有按金及分期繳付的款項。

可供入伙日期

2.15 我們認為買家真正關心的，是物業可供入伙的日期。依我們的意見，上述日期須在售樓書註明。

2.16 我們認為物業只有在以下的情況才可供入伙：物業已裝設所有適用於該物業的裝置和裝飾(除非售樓書註明不包括在內)；可以合理的方式進出物業；售樓書註明會提供的公用設施已經接駁；已獲得所有當地的有關方面准許入伙。

我們就物業完成日期及可供入伙日期提出的建議

2.17 我們建議售樓書須註明物業可供入伙的日期。“可供入伙”一詞的定義是：

- (i) 在第3.13段的列表中指明並且適用於有關物業的所有樓宇裝置和裝飾已經裝設（除非售樓書註明不包括在內）；及
- (ii) 可以合理的方式進出物業；及
- (iii) 售樓書註明會提供的公用設施已經接駁；及
- (iv) 已獲得所有當地的有關方面准許入伙。

2.18 我們建議售樓書須註明樓盤可以推延建成的理由。

2.19 我們建議售樓書須註明在樓盤延期建成或發展計劃失敗時，是否有任何機制可保障買家所付的所有按金及分期繳付的款項。

第3章

樓宇裝置和裝飾

導言

3.1 對於境外物業的買家來說，物業的裝置和裝飾是非常重要的。由於許多香港人購買境外物業是作為投資用途，因此，質素差的裝置和裝飾是會削減物業的轉售價值，即使他們購買物業作自住用途，也會因而花上相當可觀的費用作保養及裝修之用。

3.2 境外樓花的買家往往不能親眼看到樓宇裝置和裝飾的品質。有些境外物業的發展商會在香港設立模擬單位，但這些單位對買家的作用不大，原因是買家很難確定模擬單位與位於外國的實際單位在水準上的差別。有些發展商則在外國的建築地盤設立模擬單位，但很少香港買家可以付出時間和不怕麻煩親往外國參觀這些模擬單位。也有些本地的地產代理會帶領香港的準買家往外地參觀建築地盤的模擬單位，但通常這些團隊只參觀位於鄰近廣東省的樓盤，因為這些物業較接近香港。

3.3 由此可見，準買家很倚賴售樓書對樓宇的裝置和裝飾的說明。然而，各售樓書對裝置和裝飾的說明並不劃一，有些售樓書甚至沒有對裝置和裝飾提供任何說明。

有關樓宇的裝置和裝飾的說明的問題

3.4 有關售樓書內的說明通常有欠明確，且甚少載明所採用的裝置和裝飾的確實種類。例如，會出現“符合政府標準”、“優質”、“美觀”、“名貴”、“高級”及“入口”等含糊字眼。

3.5 “入口”一詞可以有誤導成分，尤其是對中國的物業而言，所謂入口材料可以指由香港輸入中國的材料，但這概念便與香港買家一貫的理解有分別。香港人所指的入口貨，是由歐洲、美國、日本等國輸入的貨品。

3.6 售樓書很少載明樓宇的裝置及裝飾的牌子和原產國家。曾有發展商鑑於原定用料突然漲價便使用品質較差的用料代替。在這些情況下，由於

售樓書和買賣合約內並無提及原定用料的牌子和原產國家，買家便不能作出投訴。

合理程度地披露資料已經足夠

3.7 我們認為就境外物業而言，不宜要求披露太多資料。如規定發展商提供太詳盡的樓宇裝置和裝飾的說明，是會產生實際的困難。首先，假如有關物業的裝置和裝飾所採用的牌子在香港不常用，便難以確定其品質和水準。其次，假若有委任建築師錯誤地驗證代用材料，也難以對其採取行動，原因是這些委任建築師可能在美國或加拿大，所以在香港採取行動是很困難的。

3.8 因此，我們認為就樓宇裝置和裝飾的品質作合理程度的披露或說明已經足夠。售樓書應表列樓宇的裝置和裝飾，並述明擬使用的用料。假如原定用料缺貨，發展商可採用其他用料代替，惟代用材料必須跟原定用料屬於同等的品質及水平。

3.9 當然，發展商可以披露超過最低限度的資料，而他們也經常這樣做。然而售樓書對樓宇的裝置和裝飾的說明必須正確。

3.10 我們已於附件I草擬對樓宇的裝置和裝飾的說明的範本。

模擬單位

3.11 發展商有時會設置模擬或示範單位以展示樓宇裝置和裝飾的品質，但主要問題是模擬單位通常會在實際單位落成前拆除，因此難以確定模擬單位與實際單位之間的差別。

3.12 我們認為若發展商設置模擬單位，其裝置與裝飾的品質水平必須與售樓書所述和實際單位的用料相符。

我們就樓宇裝置和裝飾提出的建議

3.13 我們建議，假如售樓書說明會提供若干裝置和裝飾，必須同時說明擬採用的用料種類。此外，售樓書必須詳載以下裝置和裝飾的資料：

大廈外表裝置

外牆、窗戶、門廊／露台。

室內裝飾

主要入口的大堂、典型電梯大堂、內部牆壁及天花、地面、浴室、廚房。

室內裝置

門、浴室、廚房、睡房、電話、天線插座、電力裝置、煤氣／電力供應、自來水供應及喉管。

其他

升降機、信箱、垃圾收集設施、水／電／煤氣錶。

3.14 我們建議，假如原定用料缺貨，發展商可採用其他用料代替，惟代用材料必須跟原定用料屬於同等的品質及水平。

3.15 我們建議，售樓書對樓宇的裝置和裝飾的說明必須正確。

3.16 我們建議，若發展商設置模擬單位，其裝置與裝飾的品質水平必須與售樓書所述和實際單位的用料相符。

第4章

公用設施

導言

4.1 對於住宅物業的買家來說，水、電及煤氣等基本公用設施的供應是最重要的。要在沒有自來水供應和經常停電的環境下享受現代化生活，是難以想像的。即使是購買境外物業作投資用途的買家也不希望其物業缺乏基本設施，因為這類物業的轉售價值不高，回報潛力不大。

4.2 香港人所居住的是一個現代化都市，住宅物業內具有基本公用設施已成為理所當然的事。大多數購買境外物業的買家故會假設這些基本設施的提供是無需收取昂貴費用的，而服務也不會被中斷。然而，消費者委員會卻不時接到有關接駁設施要收取額外費用、接駁遲誤或服務中斷的投訴。

沒有水電供應的物業

4.3 由於九十年代初期物業市道突趨暢旺，有許多樓盤在境外發展，即使某些省份內的細小郡縣也不例外，然而這些郡縣曾經是以農業經濟為主導，水電的供應十分有限。其中一些郡縣，可能突然有超過1,000個單位的樓盤出現，但公用設施方面卻欠缺相應的投資，以應付水電量需求的增加。

4.4 曾經有些境外樓盤在交樓給買家時，是沒有水電供應的。

售樓書內欠缺對設施供應的說明

4.5 大部分境外樓花的售樓書不會說明有關水、電、排水系統及煤氣等設施的供應。儘管如此，許多香港買家仍會購買境外物業，因為他們認為像水電等基本公用設施的供應是理所當然的。因此，我們認為應規定所有售樓書須載明物業的基本公用設施，包括水、電和燃料的供應、污水處理及排水系統等。

接駁服務的費用

4.6 根據消費者委員會的資料，現時大多數境外物業的發展商會將接駁水電的費用計算在樓價之內。然而，曾有發展商以“接駁自來水供應費

用”或“接駁電力供應費用”的名目向買家收取費用，他們解釋這是因為當地提供服務者在釐定價格的政策上不大一致，有時接駁費用還會不斷增加，最後更大大超出原定預算，因此有些發展商會要求買家承擔這些接駁費用。

4.7 有些買家投訴，他們並不知道須要繳付接駁水電的費用，在某些情況下，雖然有些買家知道要繳付這些費用，卻驚訝地發現收費竟達數千元之多。

4.8 我們認為，發展商應於售樓時在售樓書內說明當時估計有關公用設施的接駁費用。此外更應在適當的情況下載有一般警告字眼，告知買家該等費用可能有更改。我們認為除非售樓書說明買家須承擔接駁費，否則不能要求買家繳付費用；又或者即使當地法律規定買家繳費，買家也有權要求發展商退還款項。

我們就公用設施提出的建議

自來水供應、污水及排水系統

4.9 我們建議售樓書必須載明物業落成時，會否已接駁自來水供應和提供污水及排水系統。除非自來水供應、污水及排水設施是由公共系統提供，否則，售樓書須說明有關係統的種類。

電力

4.10 我們建議售樓書須載明電力來源、電壓和電流強度。

(電力以外的) 燃料

4.11 我們建議，物業如有燃料供應(除電力以外)，售樓書須載明其來源和用途。

接駁服務的費用

4.12 我們建議，發展商應於售樓時在售樓書內說明當時估計公用設施的接駁費用(如有該等費用)，並載有一般警告字句，聲明費用可能有更改。此外，除非售樓書說明買家須承擔接駁費，否則不能要求買家繳付費用；又或者即使當地法律規定買家繳費，買家也有權要求發展商退還款項。

第5章

物業的地點及交通設施

物業的地點及交通設施的重要性

5.1 無論購買任何物業，要考慮的最重要因素包括有物業的地點（尤其是物業跟市中心的距離），以及有否主要交通設施（例如機場、公路、火車及巴士），對於境外物業的買家而言，這些資料尤為重要。由於買家在購買境外物業時甚少實地考察，他們只能倚賴售樓書和廣告所載的資料。

5.2 因此，要確保物業的地點及交通設施的資料正確詳盡是重要的。目前，售樓書內有關這方面的說明，質素十分參差，而內容含糊、誤導甚至不正確的資料經常出現。

對物業地點的誤導性說明

5.3 境外物業的宣傳廣告及售樓書對物業地點的陳述可能會給予買家錯誤的印象，例如當中可能將物業與市中心和公路的接近程度誇大了。售樓書內有時會載有位置圖，但卻沒有提供比例尺，於是買家便遭誤導，以為有關物業很接近市中心。

5.4 發展商對物業與市中心的距離描述模糊，通常是為了誤導買家。曾經有一個推售廣告陳述由某個在英國的樓盤前往倫敦“只消乘搭30分鐘火車”，事實上，該樓盤距離倫敦約120公里，只有少數火車能在半小時內抵達倫敦，而乘搭汽車則需要兩小時。

5.5 此外，也有發展商將樓盤與香港的接近程度誇大，曾有廣告陳述某個位於深圳的樓盤“就近香港”；雖然深圳毗連香港邊境，但該樓盤卻位於深圳市郊，故並不接近香港。

對交通設施的誤導性說明

5.6 推售廣告和售樓書有時對交通設施的說明也有誤導成分。發展商會聲稱某些樓盤很接近主要的交通設施和公路，但這些交通設施和公路卻仍在計劃和興建當中。

5.7 例如，在1994年，有一個推售位於廣州的樓盤廣告聲稱該樓盤就近廣州／珠海公路，但當時該公路仍在興建中，不會於1996年前竣工。另一則有關某個廣州樓盤的廣告，亦載明“該樓盤位於地下鐵路、輕便鐵路和火車鐵路沿線”，但事實上，當時廣州的地下鐵路仍在興建中；再者，該廣告亦未能說明樓盤與所述交通設施的距離。

5.8 在另一則有關位於珠海的樓盤廣告，亦載明若從該樓盤乘坐汽車經由珠海／香港大橋前往香港，只消半小時；但該大橋的興建計劃實際上仍在非常初步的階段，根本未確定會否興建。

5.9 廣告和售樓書所載的位置圖，通常是用來誤導買家，令他們以為已有公共交通設施，例如位置圖上會顯示地鐵站是在樓盤附近或在馬路的另一端，但由於這些位置圖上一律沒有比例尺，所以，即使該地鐵站在位置圖上只是與有關樓盤相距一吋，但實際上可能十分遙遠。

售樓書應提供的資料

5.10 為確保買家能獲知有關物業的地點和交通設施的正確資料，我們認為售樓書應載有一幅內容準確、按比例繪畫和有方向指示的地圖／位置圖，以幫助買家確定物業的確實所在地。

5.11 我們曾考慮應否規定發展商載明有關物業與某些地方的實際路程距離和交通所需時間，結果認為應由發展商決定是否提供這些資料，原因是我們明白在不同的交通情況下和每天不同的時間內，所需的交通時間也不同，因此難以註明確實所需的時間。但我們認為，假如發展商或地產代理自動提供有關物業與某地來往交通所需時間、路程距離和地理上的距離等詳情，其內容必須是真實和沒有誤導成分。

繪圖說明

5.12 售樓書有時會載有藝術家描繪樓盤周圍環境的誤導性繪圖。我們曾見過有些繪圖顯示某樓盤四周樹木扶疏，但實際上卻是建築物林立，所以我們認為任何有關樓盤周圍環境的繪圖都不應有誤導成分。

停車場及泊車位

5.13 我們曾考慮應否規定售樓書述明停車場及泊車位的地點，但認為發展商可能很難說明境外樓盤的停車場和泊車位的所在，所以我們寧願不就此方面作出建議。

我們就物業的地點、交通設施及繪圖說明方面提出的建議

5.14 我們建議售樓書必須載有一幅內容準確、按比例繪畫和有方向指示的地圖／位置圖。任何形式的陳述如提供有關物業與某地來往交通所需時間、路程距離和地理上的距離等資料，其內容必須是真實和沒有誤導成分。

5.15 我們亦建議，任何有關樓盤的地點及周圍環境的繪圖說明必須是真實和沒有誤導成分。

第6章

贈品及優惠

給予買家的贈品及優惠

傢俬及其他贈品

6.1 為促銷樓盤，有些境外物業的廣告會答應送禮給買家和給予買家優惠，常見的贈品是傢俬。在某些極端例子中，發展商答應送出傢俬的總值竟然與樓價不相伯仲。

6.2 消費者委員會發覺有些境外物業的廣告在承諾給予買家贈品及優惠方面有誤導成分，例如在一則廣州樓盤的廣告和另一則中山樓盤的廣告內，發展商本來答應送給買家某數量的傢俬和電器用品，但實際上，不同買家卻獲得不同數量的贈品，原因是發展商會視乎買家所購買單位的面積和售價而贈送不同的贈品¹，因此廣告所應允送出的贈品並非每個買家都能享有。

免收費用及手續費

6.3 有些廣告說明買家可獲豁免繳付若干費用及手續費，包括律師費、地產代理的手續費、電費按金等。所豁免的費用可達數千元之多，但廣告內卻不會提及只有符合某些條件才可獲得豁免。例如在東莞某個樓盤，買家必須在展銷期內購買物業方能獲得豁免繳付地產代理的手續費。²

贈送會所會籍

6.4 有些境外物業的廣告會答應贈送會所會籍給買家，但這種承諾有時有誤導成分。一則有關中山樓盤的廣告答應贈送價值1萬元的會籍給買

¹ 選擇期刊第19頁。

² 同上。

家，但其實只有購買平房式單位的買家才獲贈會籍³，購買寓所式單位的買家卻不會獲贈會籍。

有關租金或回購的保證

6.5 為吸引更多買家，尤其是那些購買境外物業作投資用途的買家，有些廣告會註明可預期物業獲得的租金收益，但廣告上卻沒有提及有關數字只供參考，並沒有約束力。⁴除非這些廣告經證券及期貨事務監察委員會（簡稱證監會）許可，否則已違反《保障投資者條例》（香港法例第335章）第4條的規定。根據該條規定，除非經證監會許可，否則任何藉廣告邀請公眾人士參與證券市場以外的任何財產投資，即屬犯罪。

6.6 有些廣告說明發展商會保證買家獲得一定的租金收益，這種保證很吸引買家，但也可能令買家產生錯覺。有一則關於廣州樓盤的廣告註明，發展商保證買家在兩年內每年可獲得百分之十五的租金收益，但買家必須在取得物業的空置管有權後14日內向發展商申請租出物業，方能獲得上述保證。⁵假如物業無論基於任何理由延遲落成，有關租金收益也會延遲獲得。

6.7 為增加買家的投資信心，有些廣告會註明發展商保證有關物業的價值會在某段時間內上升若干個百分率，發展商甚至承諾會在該段時間後按已上升的樓價回購有關物業，但有關回購保證只在符合某些條件下生效，而廣告上卻不會加以說明。例如位於惠陽某樓盤的回購保證，是基於買家能在購買物業後六個月內繳付百分之九十的樓價才能享有。⁶同樣，在廣告上作出回購保證亦實際上觸犯了《保障投資者條例》（香港法例第335章）第4條的規定。曾有一個本地的地產代理在推售位於珠海的樓盤時，因在廣告上作出回購保證而被判罰款10萬元，該廣告聲明若樓價升幅不足百分之八十，發展商會以原定樓價的百分之一百八十向買家回購有關單位。

其他贈品及優惠

6.8 售樓廣告亦可能註明給予買家其他形式的贈品及優惠，包括送車牌、現金代用券、機票、泊車位，甚至贈送另一個單位。但廣告上卻不會說明，要獲得這些贈品須符合某些條件，例如參加幸運抽獎。曾有一則關於中

³ 選擇期刊第19頁。

⁴ 同上。

⁵ 選擇期刊第20頁。

⁶ 同上。

山樓盤的廣告註明，若參加幸運抽獎可免費獲贈一個單位，但卻沒有說明一項重要條件，即該抽獎會待整個樓盤的單位售罄才進行。⁷ 換句話說，若尚有任何單位未售出，該幸運抽獎便會無限期延遲舉行。

藉置業取得國籍

6.9 對於某些買家來說，購買境外物業最吸引的優惠是可藉置業取得外國護照，這種承諾的最大問題，是藉置業取得國籍的方案可能在售樓廣告推出時有效，但其後卻因環境轉變而不能實行。例如，在推出廣告期間，也許買家的確可藉投資海外物業獲得外國護照，但在廣告刊登完畢後，有關國家的法律已有所改變，以致不能再藉置業取得該國護照。

6.10 根據以往經驗，即使廣告說明可藉置業取得外國護照，但結果未必能實現。例如，設於香港的紐西蘭專員公署曾批准一項在紐西蘭投資物業便可取得紐西蘭護照的方案，但紐西蘭政府其後卻取消該投資方案。

只要正確說明有關贈品及優惠的資料便可

6.11 鑑於發展商所提供的贈品及優惠形式林林總總，我們認為要規定發展商至少要透露什麼內容是不可行的。我們認為只要任何有關贈品和優惠的資料是既準確又不含誤導成分，便已足夠。

6.12 由於在售樓書內很難臚列所有藉置業取得國籍的方案，我們認為最好是規定售樓書載有一般的警告文字，勸諭買家就那些國籍方案的有效性諮詢有關領事館。

我們就贈品及優惠提出的建議

6.13 我們建議，廣告或售樓書如提及有關贈品和優惠的資料（包括藉置業取得國籍的方案）必須是準確而不含誤導成分。

⁷ 選擇期刊第20頁。

6.14 我們建議，假如廣告或售樓書說明買家可藉置業取得外國國籍或居留權，便須同時載有一般警告文字，勸諭準買家就那些國籍方案的有效性諮詢有關領事館，並指出有關國家是會按個別人士的背景作出考慮是否准予入籍或給予居留權。

第7章

財務安排

按揭服務之提供

7.1 一般來說，買家對由銀行提供按揭服務的境外樓盤會較有信心，他們往往相信，銀行只會為財務穩當的物業發展提供按揭服務。實際上，一些評論員曾建議香港買家只應選擇由銀行提供按揭服務的境外樓盤，以免承擔風險。

7.2 為加強買家對樓盤的信心，一些廣告及售樓書註明按揭服務是由香港或海外的銀行提供。不過，這些廣告及售樓書大多沒有提供按揭的詳情，諸如銀行名稱、按揭上限、利率、最長貸款期的資料。此外，提供按揭服務之聲明並無任何書面證據支持，例如沒有銀行書面承諾為樓盤提供按揭服務的副本。

買家存有的錯誤想法

7.3 很多買家普遍存有一個錯誤想法，以為他們一定能獲得如廣告所述的最高按揭貸款。為糾正此錯誤的想法，我們認為須告知準買家，能否批出按揭貸款或其他方式的貸款，是取決於個別人士的信貸及有關的其他背景資料。此外，我們認為須告知買家，他們應向有關方面了解按揭服務的詳情。

7.4 我們亦認為如廣告或售樓書註明會提供按揭服務，則必須註明提供上述服務的銀行或機構。

將安排按揭服務的費用轉嫁給買家

7.5 一些銀行只有在發展商提供回購保證下，才願意批出貸款予最終使用者（買家）。由於銀行須為最終使用者撥出一筆款項，銀行會向發展商就安排貸款一事徵收費用，當然，最終使用者亦須繳付按揭的手續費。問題是買家有時還須支付發展商就安排最終使用者貸款所需的費用，而在某些情況，這些額外的費用可以是頗高的。發展商須向銀行支付百分之一至二的費

用，以便安排按揭服務。很少買家會在到律師樓簽署正式合約前知道要繳付這些高昂的額外費用。

7.6 我們認為售樓書須註明要收取這些額外的費用。依我們的意見，除非售樓書已註明這些費用須由買家承擔，否則買家無須支付，又或如買家根據境外樓盤所在地的一般法例須支付有關的費用，則他們有權要求發展商發還款項。

我們就財務安排提出的建議

7.7 我們建議，如廣告或售樓書註明會提供按揭服務，則必須附有一般的警告，告知準買家須向銀行或其他財務機構了解按揭服務的詳情，並告知準買家有關能否批出按揭貸款或其他方式的貸款，是取決於個別人士的信貸及有關的其他背景資料。

7.8 我們建議，如發展商為準買家安排按揭服務而有意將安排有關服務所需的費用轉嫁給買家，則售樓書須註明這些費用的總額。除非售樓書已註明這些費用須由買家承擔，否則買家無須支付，又或如買家根據境外樓盤所在地的一般法例須支付有關的費用，則他們有權要求發展商發還款項。

7.9 我們建議，如廣告或售樓書註明會提供按揭服務，則必須註明提供上述服務的銀行或機構。

第8章

樓價

樓價的誤導指示

8.1 為了吸引買家，很多境外物業的推售廣告會給人樓價低廉的虛假印象。例如，曾有推售廣告用上“每平方呎100元”、“由港幣60,000元起”等語句，但實際上，只有一個或兩個單位是以推售廣告所述的“低廉”價格出售。此外，推售廣告所述的價格可能是指以現金支付樓款的折扣價格，而在一些個案中，推售廣告所述的樓價與價目表的並不符合。¹

8.2 消委會發現，深圳有一個樓盤的推售廣告中所示的樓價，實際上只適用於在中國居住的買家。² 出售中國物業時，非中國居民所付的樓價會較中國居民的為高，因為前者須向有關當局繳付溢價。

必須提供樓價的全部資料

8.3 要作出有資料根據的買樓抉擇，買家須確定擬購物業的價格。然而，有證據顯示並非提供予準買家的一切資料均屬可靠，我們認為買家應獲告知所有出售單位的價格。雖然推售廣告有時會就樓盤的價格予人誤導的印象，但要求在廣告內載列所有單位的價格，我們並不認為是可行的，因為推售廣告大多是篇幅小又或播放的時間短。依我們的意見，在價目表上提供所有單位的價格，便已足夠。

8.4 我們認為售樓書上所示的樓價，應是買家實際支付的價格。因此，我們認為如按買家的特別情況而須更改樓價又或徵收一些溢價，則售樓書或價目表須註明該差額或溢價。

冷靜期

¹ 選擇期刊第13頁。

² 同上。

8.5 有些買家是由於推售廣告或價目表所載列的樓價低廉（與本地物業比較），而在一時衝動下購買境外物業。在承諾進行物業交易前，他們可能未有徹底考慮有關的因素，諸如財務安排及物業的地點。我們認為在簽訂臨時合約後的一段合理期間內，應讓買家再度考慮該項交易。在一些設有冷靜期的國家（如澳洲），如買家在冷靜期屆滿時取消交易，則賣方通常有權沒收一筆相等於買家所付按金的一個小百分比的款額，而負責有關交易的地產代理，亦可向買家收取佣金。依我們的意見，容許沒收部分的樓款按金是可取的做法，因為這避免有人可能濫用冷靜期。

8.6 我們認為在簽訂臨時合約（包括訂購協議、臨時買賣合約等）後容許有3日冷靜期，是可取的做法。倘買家在簽訂臨時合約後不購買該物業，他們可能須支付由有關當局指定的行政費，而持牌地產代理有權收取上述行政費。

我們就樓價提出的建議

8.7 我們建議價目表須註明所有出售單位的價格。此外，如按買家的特別情況（而非有關物業的質素）而須更改樓價又或徵收一些溢價，則售樓書或價目表須註明該差額或溢價。

第9章

出售物業予外國人的限制

出售物業予非當地居民或外國人的限制

9.1 由於香港法律或其他方面並無限制把香港物業售予外國人或非香港居民，購買境外物業的本港買家可能會不知道，有些國家對非當地居民或外國人擁有土地業權施以限制。很少廣告及售樓書會提供有關限制的詳情。

9.2 一些國家就出售物業予外國人或居住於境外的國民有各種限制，廣泛地說，受限制的包括業權、地契年期及按揭安排等。除這些限制外，外國買家通常會受到外匯管制，以及須繳付就買賣物業所徵收的特別稅款。

業權的限制

9.3 我們遇見過下述限制業權的例子，不過，這些限制可有所改變。

中國

9.4 在中國，有部分樓盤是只售予中國居民的。如非當地居民購買這些樓盤的單位，則須在繳付列出的樓價之外再付溢價。

新加坡

9.5 新加坡有限制外國人可購買的住宅單位的種類。

馬來西亞

9.6 外國人在購買馬來西亞物業前，必須先取得外國投資委員會 (Foreign Investment Committee) 的批准。如該物業的價值超過某一指定價值，則有關批准會是附帶條件的，一般的條件是：如該物業是買來自用，則

外國買家在指定期間內（3至5年）不得將該物業轉讓給其他人，而該期限的長短取決於所購買的物業之種類。

澳洲

9.7 在澳洲，發展商在出售物業予非澳洲公民前，必須先取得政府外資審核局(Foreign Investment Review Board)的批准。

台灣

9.8 非台灣人不得購買當地的物業，除非他們屬於下述兩類人的其中一類。第一類是持有僑務委員會(Overseas Chinese Commission)發出及簽署核證的華僑身分證的人，該身分證的申請人必須已在香港或澳門居住至少5年。第二類是與台灣在購買物業方面有互惠協議的國家的公民，例如英國公民。

有關限制業權的說明所存有的問題

9.9 售樓書很少就出售境外物業予外國人或非當地居民的限制提供詳情。如有上述的限制，售樓書通常只會註明該物業可供售予“外國人”、“非當地公民”，或“該國境外的人”，但售樓書仍舊是沒有指出有關的買賣須得到某些形式的政府批准。

9.10 本地物業的買家在承諾購買本地物業前，可先徵詢香港律師就法律限制的意見。境外物業的買家的情況卻並非如此，他們一般很難堅持在簽訂協議前，先徵詢境外律師或會計師的意見。

9.11 因此，境外物業的買家很可能只依靠發展商或地產代理，就出售物業的法律限制提供資料。我們認為要售樓書註明外國買家就購買物業所受的一切法律限制，並非過於麻煩或不公平。

地契年期及按揭安排的限制

9.12 有時候，外國買家或身為國民但居住於國家境外的買家，會就可擁有就物業的地契年期的長短受到限制；又或外國買家會就按揭服務之提供

受到限制。由於境外物業的買家難以自己找出有關的限制，我們認為售樓書須載列限制地契年期及按揭服務的資料。

我們就出售物業予外國人的限制提出的建議

9.13 我們建議售樓書須載列下述的資料：

- (i) 外國買家或身為國民但居住於國家境外的買家，就購買物業的資格的一切法律限制、該（等）物業在有關國家的法律地位及分類（如住宅、耕地等），以及外國人就地契年期所受的任何限制；
- (ii) 提供予外國買家或身為國民但居住於國家境外的買家的按揭安排所受的限制；及
- (iii) 物業的地契年期（例如，物業是否屬永久自由處置的業權或其他形式）。

第10章

雜項資料

交易費

10.1 交易費指進行物業交易所須支付的法律費用及其他有關的費用，其中包括法律文件的費用（擬備文件、把文件正式寫成、簽立及登記）、圖則費用、宣誓費用、印花稅、登記費用、任何額外稅項及雜項收費等。不同國家所徵收的交易費的種類及款額各有不同，而甚至同一國家內不同地區所徵收的亦可能有差別。

10.2 與物業的價值比較，交易費可能是一筆頗大的款項，不過，推售廣告及售樓書很少有註明由誰繳付交易費以及有關的款額。由於交易費通常是由買家承擔，我們認為買家應獲告知有關費用的款額，以及他們有責任繳付該等費用。依我們的意見，除非售樓書已註明該等交易費須由買家承擔，否則買家無須支付，又或如買家根據境外樓盤所在地的一般法例須支付有關的費用，則他們有權要求發展商發還款項。

10.3 我們認為買家亦須獲告知地產代理收取佣金的詳情。地產代理的佣金屬物業交易費用的一部分，經常是由買家負責支付。我們認為讓買家有權獲知他們所須繳付的佣金的資料，才算公平。

我們就交易費提出的建議

10.4 我們建議售樓書須註明由誰繳付法律費用、印花稅及其他交易費用。除非售樓書已註明物業交易的法律費用、印花稅及其他費用須由買家承擔，否則買家無須支付，又或如買家根據境外樓盤所在地的一般法例須支付有關的費用，則他們有權要求發展商發還款項。地產代理須向準買家提供有關計算物業交易的法律費用、印花稅及其他費用的準則的資料，而售樓書須註明此事。

10.5 我們建議地產代理須就買家須付予他們的佣金提供詳細資料。

取得單位管有權時要繳交的附加費用

10.6 買家收樓時通常須支付各項費用，包括水費、電費、煤氣費及各項按金。售樓書很少註明這些附加費用，但既然買家須繳付這些費用，我們認為售樓書須註明買家就繳付有關費用的法律責任，而只要發展商知道該等費用的款額，便須逐項表列。我們亦認為，除非售樓書已註明該等附加費用須由買家承擔，否則買家無須支付，又或如買家根據境外樓盤所在地的一般法例須支付有關的費用，則他們有權要求發展商發還款項。

我們就附加費用提出的建議

10.7 我們建議，售樓書須逐項表列買家取得物業管有權時須繳交的附加費用。如果不知道有關費用的確實數額，售樓書須註明有關的數額仍未知，以及買家有繳付該等費用的責任。除非售樓書已註明該等附加費用由買家承擔，否則買家無須支付，又或如買家根據境外樓盤所在地的一般法例須支付有關的費用，則他們有權要求發展商發還款項。

繳付稅項的法律責任

10.8 境外物業的買家可能須繳付在售樓書中少有載明(甚至從未載明)的各項稅款，例如，葡萄牙物業的外國買家須繳付百分之十的地稅。我們認為售樓書須註明買家就買樓須繳付稅項的法律責任，以及該等稅項的類別。

我們就繳付稅項的法律責任提出的建議

10.9 我們建議，售樓書須註明買家就買樓須繳付稅項的法律責任，以及該等稅項的類別。

所徵稅項

10.10 有些國家會向當地物業的外國買家徵收特別稅項，例如，購買中國物業的外國人須繳付樓款百分之六的契稅，如買家是香港、澳門或台灣居民，則只須繳付樓款百分之三的契稅。

10.11 在一些國家，有關的法律或規例會規定買家就物業交易須繳付稅項，例如，根據中國的法例及規例，交易手續費及印花稅須由賣方及買家平均承擔，而契稅則由買家獨自承擔。

10.12 由於香港並無徵收資本增益稅的制度，很少買家在購買境外物業時，會知道該國可能須徵收這項稅款。在一些國家，例如中國和英國，轉售物業後的應課稅收益會被徵收資本增益稅。但售樓書絕少有提醒買家須支付資本增益稅，而有些國家所徵收的資本增益稅可以很高。由於買家購買境外物業有時是想賺取利潤，如果知道在將來出售物業時須就售樓收益支付一筆大額稅款，他們未必會決心買樓。

10.13 由於向外國買家所徵收的稅項既數目繁多且種類各有不同，沒有可能在售樓書中逐一系列明，因此，我們認為如售樓書作出一般的警告，註明買賣物業可能須繳付稅項，便已經足夠。

外匯管制

10.14 外國買家可能將購買境外物業作為一種投資，並計劃在售出物業後，把收益匯回他們的祖國或其他地方。然而，某些國家（如中國和西班牙）有實施外匯管制，外國買家在匯出匯款前必須先取得當地政府的批准。

10.15 我們知道並無可能在售樓書內提供外匯管制的全部詳情，因此，我們認為如售樓書作出一般的警告，註明可能有外匯管制，便已經足夠。

我們就所徵稅項及外匯管制提出的建議

10.16 我們建議售樓書須載有警告字句，註明買賣物業可能會受到外匯管制及須繳付稅款。

印刷售樓書的日期

10.17 由於售樓書由擬備至出版可能相隔了一段時間，我們認為所有售樓書均應註明其印刷日期，以便買家可確定書內的資料是否過時。

我們就印刷售樓書的日期提出的建議

10.18 我們建議售樓書須清楚註明其印刷日期。

實用面積

10.19 我們認為須強制售樓書列明物業的實用面積，原因是實用面積為買家可單獨享用的實際樓面面積。不過，境外各國就實用面積一詞可能並無劃一的定義。

10.20 處理各定義之間可能出現的分歧有兩個方法；第一個方法是強制採納在香港使用的定義。在香港，實用面積的定義是¹：—

- (1) 就四周有圍牆的單位而言，指該單位樓面面積（包括任何露台及門廊的樓面面積），由該單位的圍牆外側開始量度（但假如該圍牆是分隔兩個毗鄰單位，便應由圍牆厚度的中點開始量度），並包括該單位的內部間隔和柱位，但該單位的圍牆以外的公用部分除外；惟假如任何圍牆與公用地方毗鄰，將包括與公用地方毗鄰的圍牆的整個厚度；
- (2) 就閣樓而言，指該閣樓的樓面面積，由該閣樓的圍牆內側開始量度；
- (3) 就並非着地窗台而言，指該窗台的面積，一邊由該窗台的圍牆或玻璃外側開始量度，另一邊由窗台與着地牆壁的接連點開始量度，但該牆壁的厚度不計算在內；
- (4) 就泊車位而言，指該車位的面積，由車位分界線或圍牆的內側開始量度（採用何種方法視乎情況而定）；
- (5) 就庭園、台地、花園、平台或天台而言，指該庭園、台地、花園、平台或天台的面積，由其界線的內側開始量度；如界線是以圍牆組成，則由圍牆的內側開始量度。

¹ 這是同意方案內所有香港住宅樓花計算實用面積時所採用的標準定義。我們曾建議將此定義伸延至在香港的所有住宅樓花（見1995年4月香港法律改革委員會發表的“售樓說明研究報告書”（論題三十二）第1.22及1.25段）。

10.21 第二個方法，是規定發展商須採用在有關的國家所普遍使用的實用面積的定義。

10.22 第一個方法的好處，是本地買家可以肯定及熟悉所用的定義，但該定義可能並不適用於外國的特別情況，發展商或須重新計算有關的實用面積，以符合香港的定義。第二個方法涵蓋所有國家的情況，但外國的定義對香港買家毫無用處或用處不大，無論如何，我們不能肯定該外國的定義會令人滿意。

10.23 我們認為，最重要的是所採用的定義可提供準確的計算面積的方法，以及香港的買家能明白該定義的意思。鑑於境外發展商所擁有的資源，即使要他們重新計算物業的實用面積以符合香港的定義，我們並不認為是一項沈重的負擔。我們認為所有售樓書及推售廣告均應採用香港的定義。

我們就實用面積提出的建議

10.24 我們建議，境外住宅樓花的所有售樓書及推售廣告，均須採用香港的實用面積之定義（即本章引述的定義），而售樓書必須披露實用面積的資料。

政府當局所收取的費用

10.25 發展商須向政府當局繳付的費用，有時須由買家承擔。這些費用通常是公用設施的費用，例如電費等。在這些個案，由於發展商耗用了額外的電力，當局會在樓盤建成時向發展商收取額外的費用，而發展商會將這些額外的收費轉嫁給買家。我們亦遇見過另一個案，由於物業的實際面積比售樓書所示的為大，買家須支付額外的費用。

10.26 這些額外費用完全沒有在售樓書中披露。我們認為發展商不得將這些額外費用轉嫁給買家，除非售樓書已註明這些額外費用須由買家承擔。至於售樓書並無註明須由買家支付的額外費用，我們認為如境外樓盤所在地的一般法例規定買家須支付的話，則買家有權要求發展商發還款項。

我們就政府當局所收取的費用提出的建議

10.27 我們建議，除非售樓書已註明發展商須支付的任何額外費用或收費得由買家承擔，否則買家無須支付，又或如買家根據境外樓盤所在地的一般法例須支付有關的費用或收費，則他們有權要求發展商發還款項。

物業的地契年期

10.28 物業的地契年期指買家擁有土地的權益的期間，一般來說有兩種主要的地契年期，即永久地契年期（永久自由處置的業權）及有限地契年期（按租約而持有業權），前者並無限期，但後者只維持一段有限的期間。境外物業的買家很關注物業的地契年期，原因是永久地契年期的物業，通常比有限地契年期的物業較有價值。此外，在有限地契年期屆滿時，有關當局通常須徵收地價。因此，我們認為售樓書須註明買家就有關物業所擁有權益的性質及年期。

我們就物業的地契年期提出的建議

10.29 我們建議售樓書須註明買家就有關物業所擁有權益的性質及年期。

進出物業及通行權

10.30 我們認為售樓書應向買家就進出物業或通行權的任何限制提供詳細資料。如無恰當方法可進出物業，又或進出時須受到限制，則物業的價值肯定會降低。依我們的意見，買家於決定買樓前應有權知道這些限制。

我們就進出物業及通行權提出的建議

10.31 我們建議，如就有關的物業或該物業所在的地盤之進出或通行權有所限制，售樓書須就進出物業、通行權及有關的限制提供詳細資料。

第11章

落實建議的方法

落實方法

11.1 我們曾於前數章就如何保障境外住宅樓花的買家作出多項建議，接着的問題是如何落實這些建議。基本上有以下3個落實方法：

- (1) 自我監管；
- (2) 藉行政措施管理；及
- (3) 立例管制

自我監管

11.2 這種方法要求發展商及地產代理自發性地遵守規定，並很可能透過頒布一套“專業守則”來實施。其優點是富彈性和可以盡快落實，然而由於多數境外物業的發展商為外國公司，故難以對那些故意違反規定者加以約束。另一方面，鑑於專業守則不具法律效力，所以也不能成為有效的監管工具。

藉行政措施管理

11.3 政府可以將我們的建議納入電視業務守則之廣告標準及電台業務守則之廣告標準（下稱為“兩項業務守則”），以便執行。然而，這兩項業務守則只適用於在電視和電台播放的境外物業廣告，但不能監管在報章和售樓書等其他媒介刊載的售樓說明。此外，這兩項業務守則的主要缺點是它們將核實境外物業資料的真實性的責任放在不受香港法律管制的外國律師身上。

立例管制

11.4 我們認為立例管制是落實建議的最有效方法。我們主張制定新法例以執行我們在前數章所提出的建議。

刑罰

11.5 我們認為建議中的法例應訂有監禁及罰款這些一般的法定制裁方法。此外，當局更應有法定權力可撤銷或暫時吊銷或限制地產代理的牌照。

(a) 蓄意或罔顧後果

11.6 我們認為除非發展商蓄意或罔顧後果地違反建議中的法例，否則不應受刑事制裁。這可避免發展商或地產代理因非蓄意或在誠實情況下犯錯而受懲罰。

(b) 以罰款作為一般的制裁方法

11.7 我們認為一般情況下的制裁形式應該是罰款。在我們建議中的法例，每項違例的最高罰款額必須非常高，使可以產生足夠的阻嚇作用。

(c) 若罰款不足以阻嚇發展商便應判處監禁

11.8 小組委員會成員對於在建議的法例中以監禁為刑罰也意見紛紜。反對判處監禁的成員認為這處分對地產代理不公平，因為他們的確必須倚賴第二手資料。但大部分成員則認為由於地產代理是買家的主要資料來源，因此他們應該確保售樓資料在合理程度上正確，並在有疑問時尋求適當的意見。況且，除非他們是蓄意或罔顧後果地違反法例，否則不會被判處入獄，所以，根據二手資料誠實地處事的地產代理是不會被判入獄的。此外，只要他們能證明他們有合理理由倚賴他人所提供的資料，便可利用下文提及的“已盡其應盡的努力”作為辯護理由。另一個反對訂立監禁罰則的理據，是因為難以對境外發展商執行這刑罰。但即使當局難以對境外發展商執行這刑罰，我們也不能忽略對境外樓盤的本地發展商執行這刑罰的可能性。

11.9 在某些情況下，單靠罰款是不足以產生足夠的阻嚇作用，因此有需要判處監禁。例如有些不擇手段的發展商或地產代理為貪圖暴利，便會提供虛假或有誤導性的售樓資料，所以一筆有限的罰款未必能產生足夠的阻嚇作用。因此，我們大多數成員認為，若考慮過某個個案的各種情況後認為罰

款並不足以產生阻嚇作用，便應以判處監禁作為懲罰。此外，大多數成員認為雖然法庭在很少情況下會判處入獄，但這刑罰存在卻可以產生阻嚇作用。

(d) 暫時吊銷、撤銷及限制發展商的牌照

11.10 我們認為應將權力賦予一個適合的執法機關，針對違反建議中的法例的地產代理，把其牌照暫時吊銷、撤銷及加以限制。我們覺得無論法庭對地產代理施加任何其他刑罰，也應有權附加這項制裁方法。

(e) 提出“已盡其應盡的努力”作為抗辯理由

11.11 然而，若有關執法機關根據建議中的法例向某人起訴或進行調查，我們認為只要該被告能證明他已採取所有合理步驟和已盡他應盡的努力來避免違法，便應該可以提出“已盡其應盡的努力”作為辯護理由。此外，被告如能證明其違例原因是信賴他人提供的資料，而他信賴這些資料又是合理的，亦可引用“已盡其應盡的努力”作為辯護理由。

民事補救辦法

(a) 賠償

11.12 我們認為建議中的法例應提供民事補救辦法，以便那些在樓宇落成前購買物業的買家和二手買家，能就發展商和地產代理違反建議中的法例而蒙受損失的情況索取賠償。我們亦認為如違反建議中的法例，便屬法定侵權行為。

11.13 我們認為發展商及地產代理均有責任對蒙受損失的買家作出賠償。儘管發展商可從買家的按金支付有關賠償，我們認為地產代理要作出的賠償應可從發展商所提供的銀行保證書中支付（此保證書乃我們先前觀察意見）。根據《1995年地產代理條例草案》所訂，政府將立法規定地產代理必須與買家簽署一份地產代理協議，因此雙方將會有密切的合約關係，我們認為買家沒有理由不能享有根據合約法及侵權法所慣常提供的補救辦法，向地產代理要求賠償。

11.14 為免有大量買家向發展商或地產代理索取賠償，我們認為只有那些在交易完成日期前購買物業的買家和二手買家才能夠以違反建議中的法例為理由而獲得賠償作為補救。至於準買家方面，即使他們能證明曾蒙受損失，也不會獲得賠償。

(b) 建議中的改革與現時買賣合約提供的補救辦法兩者之間的關係

11.15 我們澄清我們不希望我們的任何建議，包括建議中的法例所提供的新補救辦法，干擾或削減現時買賣合約提供的補救辦法。我們只想就違反建議中的法例的情況為買家提供額外的補救辦法。

11.16 我們建議新法例應有條文清晰訂明(1)該法例不會減損買賣合約賦予買家的權利；和(2)買賣合約的任何條文不會減損新法例提供的法定補救辦法。

執法機關

11.17 我們打算留待政府決定，究竟應由地產代理監管局、現存的某個法定機關抑或新設立的機關負責執行建議中的法例。

我們就落實方法提出的建議

11.18 我們建議透過制定法例來落實我們的建議。

11.19 我們建議除非有人蓄意或罔顧後果地違反建議中的法例，否則不應施以刑事制裁或其他制裁。

11.20 我們建議，建議中的法例應訂有監禁及罰款這些一般的法定制裁方法。

11.21 我們建議一般情況下的制裁形式應該是罰款。在我們建議中的法例，每項違例的最高罰款額必須非常高，使可以產生足夠的阻嚇作用。

11.22 我們建議若考慮過某個個案的各種情況後認為罰款並不足以產生阻嚇作用，才應以判處監禁作為懲罰。

11.23 我們建議應將法定權力賦予一個適合的執法機關，針對地產代理曾作出作為或不作為以致違反建議中的法例，把其牌照暫時吊銷、撤銷及加以限制。無論法庭對地產代理施加任何其他刑罰，也應有權附加這項制裁方法。

11.24 我們建議若有關執法機關根據建議中的法例向某人起訴或進行調查，只要被告能證明他已採取所有合理步驟和已盡他應盡的努力來避免違法，或能證明其違例原因是信賴他人提供的資料，而他信賴這些資料又是合理的，便可引用“已盡其應盡的努力”作為辯護理由。

11.25 我們建議提供民事補救辦法，以便那些在交易完成日期前購買物業的買家和二手買家，能就發展商和地產代理違反建議中的法例而蒙受損失的情況索取賠償。違反建議中的法例的行為，應屬法定侵權行為。另外，只有那些在交易完成日期前購買物業的買家和二手買家才能夠以違反建議中的法例為理由而獲得賠償作為補救，至於準買家方面，即使他們能證明曾蒙受損失，也不會獲得賠償。

11.26 我們建議新法例應有條文清晰訂明(1) 該法例不會減損買賣合約賦予買家的權利；和(2) 買賣合約的任何條文不會減損新法例提供的法定補救辦法。

第12章

建議摘要

12.1 我們在這最後一章內總結所有建議。必須強調的是，這些建議只擬應用於境外的未建成住宅物業（境外住宅樓花）。

建議摘要

12.2 現將我們的建議總結如下：

通則

12.3 任何在香港推售境外住宅樓花的持牌地產代理，必須在售樓書及價目表中，為準買家提供一些基本售樓資料。（第1.9段）

12.4 任何境外住宅樓花的賣方，均須僱用在香港領有牌照的地產代理。然而，這規定不適用於出售單一住宅的情況。（第1.18段）

12.5 香港的傳媒（包括電視台、電台及印刷媒體）不得發行出售境外住宅樓花的廣告，除非該廣告有提述在香港領有牌照的地產代理及其牌照號碼。不過，此段所述的規定，不適用於出售單一住宅的廣告，以及並非在香港出售的境外物業的廣告。（第1.19段）

12.6 “出售”(Sale)須包括轉讓賣方權益的一切交易，以及《印花稅(修訂)條例》(1992年第8號條例)就該詞語所界定的涵義。（第1.20段）

12.7 對於廣告以及所有售樓書（不屬廣告組成部分）所載的一切虛假或誤導的資料，須由廣告中所提述的地產代理負上責任。（第1.21段）

12.8 任何廣告或售樓書所用的詞語如有不明確的地方，須以對買家有利的方式詮釋。（第1.22段）

12.9 任何廣告或售樓書內若有虛假或誤導的資料，便屬違反建議中的法例（第11章有提述）。（第1.23段）

12.10 須向準買家提供最新的售樓書。而提供售樓書須是領有牌照的地產代理的責任。倘發展商不編製售樓書，則領有牌照的地產代理有責任去擬備。（第1.28段）

12.11 售樓書須有中文版本。如售樓書的中文版本與任何其他版本在意義上有分歧，買家可選擇對其適用的版本或其中的部分。（第1.29段）

12.12 在物業首次宣傳發售時，便須提供售樓書。此外，只有在售樓書備妥可供準買家索閱時，才可邀請他們購買物業。（第1.30段）

物業完成日期及可供入伙日期

12.13 政府應進行研究，鑑辨合適的財務措施（包括按金及分期繳款的保管、信託戶口、保險、由發展商提供銀行保證書），以便在樓盤延期建成或發展計劃失敗時，可保障買家所付的所有按金及分期繳付的款項。（第2.13段）

12.14 售樓書須註明物業可供入伙的日期。“可供入伙”一詞的定義是：

- (i) 在第3.13段的列表中指明並且適用於有關物業的所有樓宇裝置和裝飾已經裝設（除非售樓書註明不包括在內）；及
- (ii) 可以合理的方式進出物業；及
- (iii) 售樓書註明會提供的公用設施已經接駁；及
- (iv) 已獲得所有當地的有關方面准許入伙。（第2.17段）

12.15 售樓書須註明樓盤可以推延建成的理由。（第2.18段）

12.16 售樓書須註明在樓盤延期建成或發展計劃失敗時，是否有任何機制可保障買家所付的所有按金及分期繳付的款項。 (第2.19段)

樓宇裝置和裝飾

12.17 假如售樓書說明會提供若干裝置和裝飾，必須同時說明擬採用的用料種類。此外，售樓書必須詳載以下裝置和裝飾的資料：

大廈外表裝置

外牆、窗戶、門廊／露台。

室內裝飾

主要入口的大堂、典型電梯大堂、內部牆壁及天花、地面、浴室、廚房。

室內裝置

門、浴室、廚房、睡房、電話、天線插座、電力裝置、煤氣／電力供應、自來水供應及喉管。

其他

升降機、信箱、垃圾收集設施、水／電／煤氣錶。 (第3.13段)

12.18 假如原定用料缺貨，發展商可採用其他用料代替，惟代用材料必須跟原定用料屬於同等的品質及水平。 (第3.14段)

12.19 售樓書對樓宇的裝置和裝飾的說明必須正確。 (第3.15段)

12.20 若發展商設置模擬單位，其裝置與裝飾的品質水平必須與售樓書所述和實際單位的用料相符。 (第3.16段)

公用設施

12.21 售樓書必須載明物業落成時，會否已接駁自來水供應和提供污水及排水系統。除非自來水供應、污水及排水設施是由公共系統提供，否則，售樓書須說明有關系統的種類。 (第4.9段)

- 12.22 售樓書須載明電力來源、電壓和電流強度。 (第4.10段)
- 12.23 物業如有燃料供應(除電力以外)，售樓書須載明其來源和用途。
(第4.11段)

12.24 發展商應於售樓時在售樓書內說明當時估計公用設施的接駁費用(如有該等費用)，並載有一般警告字句，聲明費用可能有更改。此外，除非售樓書說明買家須承擔接駁費，否則不能要求買家繳付費用；又或者即使當地法律規定買家繳費，買家也有權要求發展商退還款項。
(第4.12段)

物業的地點及交通設施

12.25 售樓書必須載有一幅內容準確、按比例繪畫和有方向指示的地圖／位置圖。任何形式的陳述如提供有關物業與某地來往交通所需時間、路程距離和地理上的距離等資料，其內容必須是真實和沒有誤導成分。
(第5.14段)

12.26 任何有關樓盤的地點及周圍環境的繪圖說明必須是真實和沒有誤導成分。 (第5.15段)

贈品及優惠

12.27 廣告或售樓書如提及有關贈品和優惠的資料(包括藉置業取得國籍的方案)必須是準確而不含誤導成分。 (第6.13段)

12.28 假如廣告或售樓書說明買家可藉置業取得外國國籍或居留權，便須同時載有一般警告文字，勸諭準買家就那些國籍方案的有效性諮詢有關領事館，並指出有關國家是會按個別人士的背景作出考慮是否准予入籍或給予居留權。 (第6.14段)

財務安排

12.29 如廣告或售樓書註明會提供按揭服務，則必須附有一般的警告，告知準買家須向銀行或其他財務機構了解按揭服務的詳情，並告知準買家有

關能否批出按揭貸款或其他方式的貸款，是取決於個別人士的信貸及有關的其他背景資料。（第7.7段）

12.30 如發展商為準買家安排按揭服務而有意將安排有關服務所需的費用轉嫁給買家，則售樓書須註明這些費用的總額。除非售樓書已註明這些費用須由買家承擔，否則買家無須支付，又或如買家根據境外樓盤所在地的一般法例須支付有關的費用，則他們有權要求發展商發還款項。（第7.8段）

12.31 如廣告或售樓書註明會提供按揭服務，則必須註明提供上述服務的銀行或機構。（第7.9段）

樓價

12.32 我們認為在簽訂臨時合約（包括訂購協議、臨時買賣合約等）後容許有3日冷靜期，是可取的做法。倘買家在簽訂臨時合約後不購買該物業，他們可能須支付由有關當局指定的行政費，而持牌地產代理有權收取上述行政費。（第8.6段）

12.33 價目表須註明所有出售單位的價格。此外，如按買家的特別情況（而非有關物業的質素）而須更改樓價又或徵收一些溢價，則售樓書或價目表須註明該差額或溢價。（第8.7段）

出售物業予外國人的限制

12.34 售樓書須載列下述的資料：

- (i) 外國買家或身為國民但居住於國家境外的買家，就購買物業的資格的一切法律限制、該（等）物業在有關國家的法律地位及分類（如住宅、耕地等），以及外國人就地契年期所受的任何限制；
- (ii) 提供予外國買家或身為國民但居住於國家境外的買家的按揭安排所受的限制；及

- (iii) 物業的地契年期（例如，物業是否屬永久自由處置的業權或其他形式）。（第9.13段）

雜項資料

12.33 售樓書須註明由誰繳付法律費用、印花稅及其他交易費用。除非售樓書已註明物業交易的法律費用、印花稅及其他費用須由買家承擔，否則買家無須支付，又或如買家根據境外樓盤所在地的一般法例須支付有關的費用，則他們有權要求發展商發還款項。地產代理須向準買家提供有關計算物業交易的法律費用、印花稅及其他費用的準則的資料，而售樓書須註明此事。（第10.4段）

12.34 地產代理須就買家須付予他們的佣金提供詳細資料。（第10.5段）

12.35 售樓書須逐項表列買家取得物業管有權時須繳交的附加費用。如果不知道有關費用的確實數額，售樓書須註明有關的數額仍未知，以及買家有繳付該等費用的責任。除非售樓書已註明該等附加費用由買家承擔，否則買家無須支付，又或如買家根據境外樓盤所在地的一般法例須支付有關的費用，則他們有權要求發展商發還款項。（第10.7段）

12.36 售樓書須載有警告字句，註明買賣物業可能會受到外匯管制及須繳付稅款。（第10.16段）

落實建議的方法

12.37 應透過制定法例來落實我們的建議。（第11.18段）

12.38 除非有人蓄意或罔顧後果地違反建議中的法例，否則不應施以刑事制裁或其他制裁。（第11.19段）

12.39 建議中的法例應訂有監禁及罰款這些一般的法定制裁方法。（第11.20段）

12.40 一般情況下的制裁形式應該是罰款。在我們建議中的法例，每項違例的最高罰款額必須非常高，使可以產生足夠的阻嚇作用。

(第11.21段)

12.41 若考慮過某個個案的各種情況後認為罰款並不足以產生阻嚇作用，才應以判處監禁作為懲罰。(第11.22段)

12.42 應將法定權力賦予一個適合的執法機關，針對地產代理曾作出作為或不作為以致違反建議中的法例，把其牌照暫時吊銷、撤銷及加以限制。無論法庭對地產代理施加任何其他刑罰，也應有權附加這項制裁方法。

(第11.23段)

12.43 若有關執法機關根據建議中的法例向某人起訴或進行調查，只要被告能證明他已採取所有合理步驟和已盡他應盡的努力來避免違法，或能證明其違例原因是信賴他人提供的資料，而他信賴這些資料又是合理的，便可引用“已盡其應盡的努力”作為辯護理由。(第11.24段)

12.44 應提供民事補救辦法，以便那些在交易完成日期前購買物業的買家和二手買家，能就發展商和地產代理違反建議中的法例而蒙受損失的情況索取賠償。違反建議中的法例的行為，應屬法定侵權行為。另外，只有那些在交易完成日期前購買物業的買家和二手買家才能夠以違反建議中的法例為理由而獲得賠償作為補救，至於準買家方面，即使他們能證明曾蒙受損失，也不會獲得賠償。(第11.25段)

12.45 新法例應有條文清晰訂明(1)該法例不會減損買賣合約賦予買家的權利；和(2)買賣合約的任何條文不會減損新法例提供的法定補救辦法。

(第11.26段)

附件I

境外物業售樓書內 樓宇裝置和裝飾的一覽表樣本

宇的裝置及裝飾

1. 大廈外表

(a) 外牆

鋪砌磁面石及採用樹脂噴漆。

(b) 窗戶

所有單位均安裝XX國XX牌鋁窗，配備單層玻璃/雙層玻璃。

(c) 窗台

窗台面鋪麻石。

(d) 門廊/露台

門廊/露台地面鋪麻石。

2. 室內裝飾

(a) 大堂主要入口

地下大堂入口的地台及牆身均鋪雲石，並裝設鋼質假天花。

(b) 升降機大堂

地台鋪瓷磚，牆身及天花均髹上乳膠漆或鋪牆紙。

(c) 內牆及天花

單位內牆及天花均髹上乳膠漆。

(d) 地板

客飯廳及睡房鋪柚木地板，配木牆腳線。

(e) 浴室

牆身鋪瓷磚至天花底，天花經批盪及髹上乳膠漆，地台鋪瓷磚。

(f) 廚房

牆身鋪瓷磚至天花底，天花經批盪及髹上乳膠漆，地台鋪瓷磚。

3. 室內裝置

(a) 門

各單位的入口大門及廚房門均採用柚木夾板實心木門，大門配上門鎖及防盜眼，其他房門均用夾板木門。

(b) 浴室設備

裝設洗面盆、坐廁、浴缸（1000毫米×700毫米）、花灑、冷熱水喉掣、毛巾架、浴簾架、視盅及廁紙斗。

洗面盆是XX國XX牌，坐廁是XX國XX牌，浴缸是XX國XX牌，花灑是XX國XX牌，冷熱水喉掣是XX國XX牌。

(c) 廚房

裝設XX國XX牌不銹鋼洗滌盆、煤氣喉管、XX國XX牌防火膠板面廚櫃、XX國XX牌冷熱水喉掣。

(d) 睡房

主人睡房及各睡房均有入牆衣櫃一個。

(e) 電話及天線

客廳、睡房及廚房均設有電話插座，客廳及主人睡房均設有公共天線插座。

(f) 電力裝置

單位裝置XX國XX牌入牆暗線、XX國XX牌插座（客廳兩個，各睡房一個）；全部電位由漏電斷路保護。

(g) 煤氣/電力供應

煤氣及電力供應總掣設於廚房。

(h) 洗衣機出入水位

洗衣房內設洗衣機入水及去水位。

(i) 自來水喉

外露銅質冷水喉及入牆銅質熱水喉。

(j) 空調裝置/暖氣系統

各單位有四部XX國XX牌空調器，分別放在主人房、睡房及客廳，或大廈裝置XX國XX牌中央暖氣系統/中央空調系統。

4. 保安設施

(a) 每座大廈之主要入口/入口大堂設有保安處。

(b) 地下大堂之入口大門裝有對講機系統及密碼門鎖。

(c) 電梯內均設有閉路電視攝影機。

5. 其他

(a) 升降機

每座大廈裝設六部XX國XX牌升降機，各部升降機均直達各層。

(b) 信箱

地下入口大堂設有不銹鋼信箱。

(c) 垃圾收集

每層均設有垃圾房及垃圾槽，地下設有中央垃圾房。

(d) 測錶（水錶/電錶/煤氣錶）

測錶裝置於大廈的機房內。

註： 如所述設備之用料日後缺貨，發展商有權採用其他代用材料，而該等代用材料跟原述材料屬於同等的品質及水平。